NO. 16
MEI 1995

KONTROVERSI UTANG FASOS - FASUM

PROPERTI INDONESIA

Wawancara Khusus:
Sudwikatmono

"Saya Tak Bisa Diperalat."

English Section:

Rising Demand for Townhouses

GEJOLAK BERANTAI AKIBAT SEMEN

Indonesia Rp. 5.900

Singapore	S	5.00	Australia	AS	5.00
Malaysia	MS	10.50	Hongkong	S	30.00
USA	US$	5	Japan	Y	950

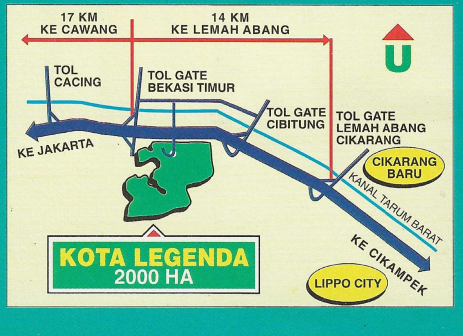
Kenyamanan lingkungan & kelengkapan fasilitas di

KOTA LEGENDA

KOTA BERWAWASAN LINGKUNGAN

Manifestasi ideal sebuah kota yang peduli pada kualitas hidup. Mari bergabung dalam sebuah komunitas baru yang sehat di lingkungan prima dan bebas polusi.

KOTA LEGENDA
LEGEND CITY

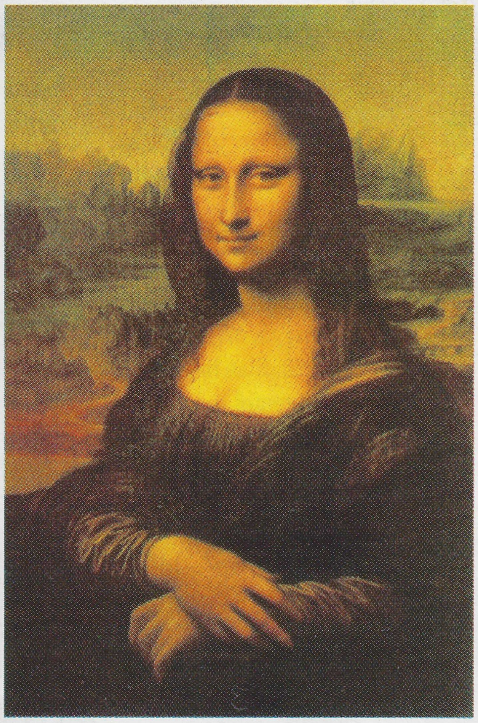


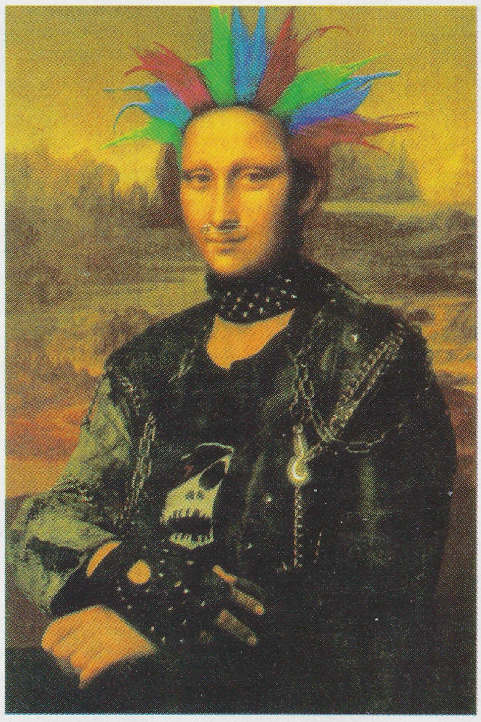
PUTRA ALVITA PRATAMA

PT. PUTRA ALVITA PRATAMA

Sebuah Konsorsium dari Group :
NAPAN, PUTERACO INDAH, BANGUN TJIPTA PRATAMA,
DUTA PUTRA, KALBE, DAN DHARMALA.

MARKETING OFFICE : NIAGA TOWER LT. 23 JL. JEND. SUDIRMAN NO. 58 JAKARTA 12190 TELP.: 2505608-2505289 FAX.: 2505610 - 250529





CSR Plasterboard — Plasterboard terbaik yang terbuat dari bahan alami batuan Gypsum

CSR Plasterboard dipakai sebagai bahan partisi dan ceiling untuk meningkatkan mutu interior ruangan di perumahan, perkantoran, rumah sakit, hotel dan lainnya.

CSR Plasterboard khusus dibuat dari bahan alami yakni batuan Gypsum yang ditambang sehingga dijamin tidak merusak kesehatan dan yang secara alami mempunyai sifat tidak mudah terbakar, lebih ringan dan mudah ditekuk dibandingkan dengan bahan-bahan lainnya seperti plywood, batu-bata atau bahan lainnya. Hal ini memudahkan para arsitek, interior dan desainer mendesain ruangan.

Sifat tidak mudah terbakar dari CSR Plasterboard membuatnya sangat ideal dan wajib untuk bangunan bertingkat tinggi atau perumahan yang harus memenuhi syarat rating standar kebakaran.

Keuntungan lainnya dari CSR Plasterboard adalah bobotnya yang ringan sehingga mengurangi efek pembebanan terhadap struktur gedung atau bangunan. CSR Plasterboard juga memudahkan proses pemasangan partisi dibandingkan dinding bata sehingga memberikan tingkat fleksibilitas yang tinggi terhadap rencana tata ruang sesuai dengan selera penghuni apartemen-apartemen.

CSR Indonesia dengan didukung oleh CSR Australia—perusahaan bahan bangunan terbesar di Australia yang berdiri sejak 1855 dengan total penjualan Aus$5.4 milyar dan total aset Aus$6.6 milyar—akan memulai produksi komersialnya di Kawasan Industri Jababeka, Cikarang, Jawa Barat, pada tahun 1995.

Teknologi Australia, Keahlian Indonesia.
Bersatu padu. Membangun Indonesia.

CSR BUILDING IN QUALITY **Plasterboard**

PT. CSR PRIMA KARYA PLASTERBOARD
Bapindo Center, Bapindo Tower I, Lt. 19
Jl. Jend. Sudirman Kav. 54–55, Jakarta 12190
Ph: 62 21 536 6232 (hunting) Fax: 62 21 536 6238/9

Indo Pacific Public Relations • afterhours • 04.95

PERLU BAHAN-BAHAN SOAL B.O.T.

Saya mahasiswi Program Real Estate Universitas Tarumanegara tahun terakhir sedang mempersiapkan skripsi mengenai "Analisa Investasi Gedung Perkantoran dalam Kasus Sistem Kerjasama BOT". Namun, saya masih kekurangan bahan-bahan berupa literatur dan data-data mengenai gedung perkantoran yang menggunakan sistem kerjasama BOT *(build-operation and transfer)* di Jakarta.

Sehubungan dengan itu, saya mohon bantuan para pembaca, baik developer, konsultan properti, agen pemasaran properti, biro riset atau siapa saja yang mempunyai bahan berupa literatur, makalah, kliping koran/majalah, laporan penelitian atau apapun juga yang berkaitan dengan BOT.

Saya akan berterimakasih jika dihubungi ke alamat saya atau ditelepon ke 750-3619. Atas kesediaan para pembaca membantu saya, saya ucapkan terimakasih.

Joice Heryanto
Lebak Bulus Indah Blok E No.6
Jakarta Selatan 12440

LAGI, SOAL PENGGUNAAN BAHASA DI PROPERTI

Ketika Pemerintah berinisiatif mengubah nama-nama proyek-proyek properti yang berbahasa asing dengan nama berbahasa Indonesia, soal penggunaan Bahasa Indonesia tiba-tiba jadi perhatian banyak pihak. Gubernur DKI Surjadi Soedirja bahkan sampai membuat kebijakan bahwa nama-nama gedung perkantoran sepanjang jalan protokol di Jakarta harus pula menggunakan Bahasa Indonesia mulai 17 Agustus 1995 yang akan datang. Jika sudah demikian, dampaknya tak hanya ke properti, tetapi juga ke sektor lainnya, seperti perbankan, asuransi dan lain-lain yang mempunyai perkantoran di sana. Misalnya, Modernbank

harus diganti menjadi Bank Modern, Lippobank harus pula diganti dengan Bank Lippo dan lain-lain.

Terlepas dari kontroversi dampak yuridis "penerjemahan" nama-nama tersebut, yang jelas penggunaan Bahasa Indonesia yang baik dan benar itu memang harus kita budayakan, sehingga bahasa betul-betul menjadi identitas bangsa.

Dalam hal ini, *Properti Indonesia* sebagai majalah pembentuk opini di sektor properti, sangat besar peranannya dalam membudayakan Bahasa Indonesia yang baik dan benar. Caranya, tentu saja dengan menyajikan tulisan-tulisan yang berpegang pada kaidah Bahasa Indonesia yang baik dan benar pula.

Jika Grup Ciputra berani mengubah nama-nama proyeknya dengan segala konsekuensinya, maka sebaiknya *Properti Indonesia* juga hendaknya memperhatikan penggunaan Bahasa Indonesia dengan cermat. Dalam edisi terbaru, April 1995 umpamanya, saya mengamati masih banyak kekacauan berbahasa di majalah ini. Misalnya, masih suka menggunakan judul dengan istilah asing dan penulisan ejaan, kata depan dan awalan yang tidak benar. Contohnya, *Grand Launching* Kota Legenda (rubrik Properti Spot), *One Stop Service* Mendukung RS (rubrik Pembiayaan), Bekasi Barat di *Ranking* Teratas (rubrik Trend Bisnis), Rumah Kebun dan *Direct Selling* (Liputan Utama). Di samping itu juga terjadi kesalahan penulisan, misalnya Ongko Group seharusnya bisa ditulis dengan benar menjadi Grup Ongko.

Saya mengharapkan untuk edisi berikutnya *Properti Indonesia* dapat lebih cermat lagi dalam menggunakan Bahasa Indonesia. Sehingga, majalah ini juga tidak hanya menjadi panduan bagi masyarakat di bidang properti, tetapi juga ikut mendidik masyarakat menggunakan Bahasa Indonesia dengan baik dan benar.

Dewi Novitri
Fakultas Sastra UI
Depok, Jawa Barat

Terimakasih atas kritik Anda. Kami senantiasa berupaya menyempurnakan produk majalah ini, demi kepuasan para pembaca. ***Red.***

MOHON PENJELASAN PROF. DR. TEDDY PAWITRA

Saya tertarik dengan pendapat Prof. Dr. Teddy Pawitra, Guru Besar Manajemen FE Untar, yang dikemukakan dalam Liputan Utama *Properti Indonesia* edisi April 1995 lalu. Menurut Teddy, pemasaran properti di Indonesia baru dalam taraf penjualan *(selling)* dan belum bisa dikategorikan sebagai pemasaran *(matketing)* yang sebenarnya. Menurutnya, bidang properti di Indonesia belum menerapkan pola pesaran modern. Dalam uraian itu, Prof.Teddy mengemukakan kriteria bahwa selama masih gampang ditiru orang lain, belum termasuk dalam konsep pemasaran yang modern.

Pernyataan Prof Teddy tersebut, bagi saya belum begitu dapat dipahami. Selain uraiannya kurang detil, juga tidak disertai dengan contoh-contoh. Saya mohon kiranya Prof.Teddy dapat bermurah hati menjelaskan lebih lanjut lewat majalah ini, bagaimanakah sebenarnya yang dimaksud dengan konsep pemasaran modern di bidang properti. Apa argumentasinya sehingga Prof.Teddy berkesimpulan bahwa bidang properti masih melakukan *selling* dan belum *marketing*.

Joko Santoso
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan

BSD

Lebih 7.000 rumah telah terjual. Ini berarti lebih 28.000 dari Anda menyukai dan bergabung bersama kami. Kami bangga dan berterima kasih,

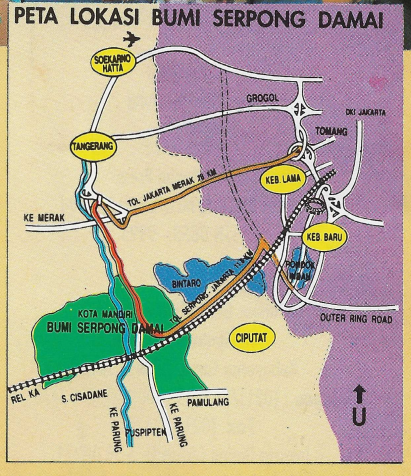
karena kami ***telah*** *menyediakan segala kebutuhan hidup melalui dari sekolah • Santa Ursula II BSD • Al - Azhar BSD • BSD Plaza : Toko Buku Gunung Agung, Super Indomart, Kentucky Fried Chicken • Taman Jajan • Pasar Tradisional • Perkantoran • Pertokoan • Jaya Bank • BTN • BDNI • Bank Muamalat • Sarana Rekreasi dan Olah Raga : Kolam Renang ukuran Olympic, Lap. Tenis, Lap. Basket, Padang Golf karya Jack Nicklaus • Sentral Telepon Otomat • Techno Park • Pusat Pengolahan Air Bersih • Potable Water • Transportasi Bus jurusan BSD - Blok M, BSD - Grogol dll.*

Lebih dari itu, masa depan Anda terbentang cerah di BSD, kota mandiri, kota yang terus tumbuh dan berkembang.

Tidak semua kota baru dibangun setara BSD.
BSD adalah kota mandiri untuk Anda yang menghendaki yang terbaik.

IKUTI PROGRAM: GEBYAR HADIAH BSD
mulai tanggal 5 Mei s/d 31 Desember 1995
Informasi: Hubungi segera Kantor Pusat Pemasaran
Telp. (021) 5370001 (Hunting)

PETA LOKASI BUMI SERPONG DAMAI



GRAHAMAS

BSD

KOTA MANDIRI

Jl. Raya Serpong Sektor IV - Bumi Serpong Damai
Telp. (021) 5370001 (Hunting) Fax. (021) 5370002 - 5370003

PROPERTI
INDONESIA

Ketua Dewan Pembina :
Ir. Akbar Tandjung

Anggota Dewan Pembina :
Widigdo Sukarman SE, MA, MPA,
Asmuadji, Ir. Srijono, Drs. Enggartiasto Lukita

Pemimpin Umum/Pemimpin Redaksi :
Drs. Antony Zeidra Abidin

Wkl. Pemimpin Redaksi :
Musfihin Dahlan

Pemimpin Perusahaan :
Said Mustafa

Wakil Pemimpin Perusahaan :
M. Ramli

Redaktur Pelaksana:
Bambang Budiono

Redaktur :
Herman Syahara, Pria Takari Utama

Redaktur Tamu
dr. Rohsiswatmo, B. Bailey

Staf Redaksi :
Bineratno, Joko Yuwono,
Hadi Prasojo, Indra Utama

Fotografer :
Tatan Rustandi

Konsultan Desain
Suprobo

Dokumentasi dan Sistem Informasi :
Sutriyadi

Pracetak :
Musrad Habib (Kordinator), Arwan

Iklan/Promosi:
Andries M. Halim,
Eka S. Hiskia, Ade S. Wonggo

Sirkulasi :
Taswin Tandjung

Penerbit :
PT. InfoPapan Press.
SIUPP: 293/SK/MENPEN/D.1/1994
ISSN 0853 - 9995

Alamat :
Bungur Grand Centre Blok A-2,
Jl. Ciputat Raya 4 - 6,
Kebayoran Lama, Jakarta 12240.
Telepon : (021)7255315 (Hunting), 7753470 - 1
Fax. (021) 7247203
Jakarta Design Centre Lt. 5 SR.08/21,
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 53, Slipi, Jakarta 10260,
Telp. (021) 5304580, **Fax.** 5304579.

Rekening Bank No : 014.G.0000547.K
Bank Tabungan Negara, Cabang Jakarta - Harmoni.

Percetakan : PT. Indoasia Santosalestari

Kredibilitas

Sumber berita bagi suatu media masa, bak mata air dalam kehidupan. Tanpa itu, tidak akan ada informasi yang dapat disajikan kepada publik.

Ir. Ciputra, tokoh penting industri properti negeri ini, yang sedikit banyak bersintuhan dengan industri media, dalam suatu percakapan dengan *Properti Indonesia* beberapa waktu yang lalu, menyatakan bahwa kelangsungan suatu media masa harus ditopang oleh tiga unsur—di luar manajemen—, yakni: Sumber berita, pembaca dan pengiklan. Kepercayaan ketiga unsur ini harus diperlihara sebaik-baiknya oleh suatu media.

Menumbuhkan kepercayaan ketiga unsur tersebut bagi suatu media baru, bukan pekerjaan mudah. Butuh waktu serta konsistensi kebijakan redaksional dalam penyajian informasi yang obyektif dan akurat. Untuk itu diperlukan para wartawan dengan profesionalitas yang cakap, dapat dipercaya, serta menjunjung tinggi kode etik jurnalistik.

Alhamdulillah, majalah *Properti Indonesia* yang kini berusia 15 (lima belas) bulan, telah memperoleh kepercayaan dari ketiga unsur yang disebutkan tadi. Kepercayaan pembaca, secara kuantitatif terlihat dari terus meningkatnya tiras majalah ini dari waktu ke waktu. Tiras terakhir tercatat di atas 50.000 eksemplar. Dari segi kualitatif, informasi dan analisa yang disajikan sering dijadikan rujukan, baik oleh pembaca konsumen properti maupun pihak produsen (pengembang) serta instansi lainnya, seperti perbankan, asuransi maupun manajemen investasi.

TATAN RUSTANDI

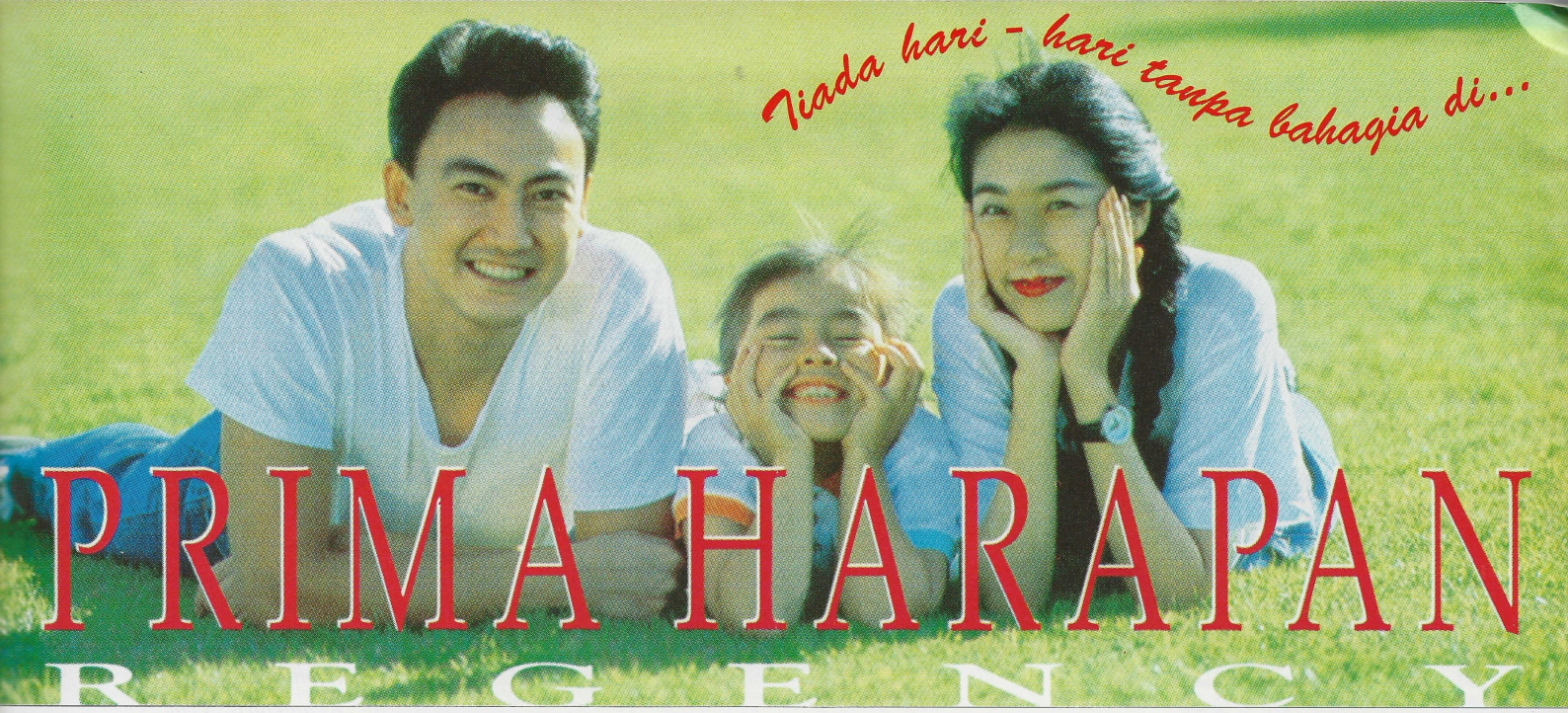
WAWANCARA PROPERTI INDONESIA DENGAN SUDWIKATMONO

Media ini juga telah memperoleh kepercayaan dari pengiklan dan dunia periklanan. Jumlah halaman iklan terus bertambah. Rata-rata belakangan ini, halaman iklan yang terjual di atas 45 halaman.

Begitu pun sumber berita. Apabila pada bulan-bulan pertama penerbitan, wartawan kami masih menemui kesulitan menembus sumber berita yang berkompeten di bidangnya, belakangan ini sebaliknya. Hampir semua sumber berita yang berkaitan dengan industri properti, selalu dengan mudah dihubungi. Mereka dengan terbuka memberikan informasi dan pendapatnya. Bahkan untuk informasi yang berkaitan dengan isu yang krusial, seperti masalah semen yang menghangat belakangan ini, pun kami dapat meperoleh informasi dari sumber utama yang selama ini dikenal ikut menentukan hitam putihnya industri ini: Sudwikatmono, Direktur Utama PT Indocement dan Menteri Perindustrian Ir. Tunky Ariwibowo.

Pembaca, masalah kepercayaan (kredibilitas) ini sengaja kami ungkapkan dalam kesempatan ini. Kepercayaan terhadap suatu media merupakan kunci bagi tumbuh dan berkembangnya media tersebut selanjutnya.

Sejalan dengan itu, *Properti Indonesia* terus berupaya pula meningkatkan pelayanannya kepada pelanggan (pengiklan dan pembaca). Sejak awal April ini, kami membuka kantor baru yang khusus untuk bidang pemasaran di gedung Jakarta Desain Center, Jalan Gatot Subroto. Melalui kantor pemasaran ini semua pelayanan kepada klien, rekanan dan pembaca selanjutnya dilaksanakan. Mudah-mudahan dengan pelayanan dari kantor pemasaran kami tersebut, akan lebih mendekatkan Anda dengan kami.



PRIMA HARAPAN
REGENCY

HANYA BEBERAPA MENIT DARI PINTU TOL BEKASI BARAT MENUJU KE LOKASI

Sebuah konsep hunian ideal, dengan *"Dua Jalan Masuk"* dan lingkungan yang bersih, hijau berbunga serta ditunjang oleh sarana transportasi dari segala arah.

Fasilitas :
Sport Centre, Kolam Renang, Pusat Perbelanjaan, PAM, Saluran Telepon, Tempat Bermain Anak, Keamanan 24 jam.

Developer & Marketing :
PT. BUMI SARANA SEMESTA
KOMPLEK DUTA MERLIN BLOK C 53
JL. GAJAH MADA NO. 3 - 5 JAKARTA - PUSAT

ANGGOTA REI 00.00838

PRIMA HARAPAN
REGENCY

DAYA KREASI / 04 / 95

☎ 3803083, 3809913.

PROPERTI
INDONESIA

Edisi Mei 1995
Foto Cover: *Tatan Rustandi*

LIPUTAN UTAMA

Gejolak Berantai Akibat Semen 36

Kenaikan HPS Semen menimbulkan efek berantai. Hampir semua bahan bangunan ikut naik, termasuk bahan bangunan yang tidak ada kaitan dengan semen. Kontraktor menjerit karena beban tambahan di saat proyek berjalan. Pemerintah menaikkan harga RSS. Sebagian developer rumah menengah juga segera menaikkan harga jual produknya. Mengapa pemerintah tidak memiliki wibawa untuk mengendalikan herga semen?

TREND BISNIS

Menembus Pasar dengan *Strata Title* 104

Persaingan di sektor perkantoran semakin tajam. Pembangunan gedung-gedung baru terus bermunculan. Betulkah sistem strata title *cukup ampuh menembus kebekuan pasar perkantoran.*

TOKOH: SUDWIKATMONO

Saya Tak Bisa Diperalat 60

Dengan aksesnya yang kuat pada pemerintah, Sudwikatmono mampu menembus sektor-sektor bisnis strategis yang belum banyak dirambah oleh swasta lain. Mulai industri makanan, semen, industri kimia dasar dan manufaktur, hingga proyek-proyek mega properti. Tak heran jika banyak pengusaha datang padanya, mengajak bermitra. "Saya tahu mana yang sungguh-sungguh, mana yang cuma mau memperalat saya," ujarnya. Apa komentarnya tentang krisis semen yang selalu terjadi dalam empat tahun terakhir?

LIPUTAN KHUSUS (FASOS/FASUM)

Memburu Utang Developer 68

Bersenjatakan Permendagri No. 1/1987 dan SIPPT, Pemda di Jabotabek gencar menagih developer yang berhutang fasos/fasum. Total nilainya?

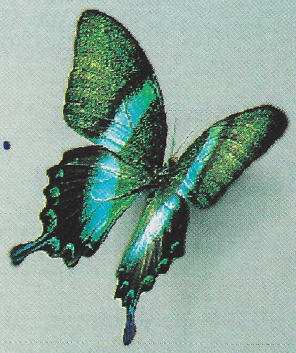
DESAIN

Masterplan Kota Baru 92

Lahirnya kota-kota baru di sekitar Jakarta diharapkan dapat menjawab permasalahan ketidakmampuan Jakarta menampung seluruh kegiatan masyarakatnya. Sejauh itu desain masterplan kota baru yang kompak dan terpadu turut menentukan layak tidaknya kota baru sebagai hunian plus kota alternatif selain Jakarta.

Properti Spot 10
Nasional 20
Lebih Indah Pakai Bahasa Indonesia
Liputan Utama 38
Ikut Naik Akibat Semen (Bahan Bangunan)
Yang Dihindari Terjadi Juga (Rumah Sederhana)
Mengapa Kurang Diminati (Rumah Murah)
Yang Kecil Yang Menderita (Konsumen)
Terdongkrak Dampak Psikologis (Pemasaran)
Bisnis Empuk Berisiko Tinggi (Kontraktor)
Kenaikan RSS Tak Terhindarkan (Akbar Tandjung)
Tak Ada Hantu Semen (Tanky Ariwibowo)
Supaya Kemelut Tidak Berlanjut (Opini)
Internasional 72
Dari Rumah Sakit Jadi Apartemen (Melbourne)
Hukum 74
Cara Aman Memesan Satuan Rumah Sususn
Pembiayaan 77
Menembus Angka 20 Persen
Perizinan 80
Agar Tidak Jadi Sapi Perahan
Proper 85
Progres 99
Kenaikan HPS Semen Hambat Progres Proyek
Lahan 102
Melonjak Karena Rencana Proyek MRT
Trend Bisnis 107
Menjaring Kelas Atas di Koridor Emas (Rumah Susun Mewah)
Berpacu Membangun Sekolah Bermutu (Sarana Pendidikan)
Opini 118
Persiapan Terpadu dalam Pembangunan Berskala Kota
English Section 123
The Safe Way To Own an Apartment

HARUM MENAWAN, KUPU PUN TERTAWAN.



Keharuman penuh pesona dari cat interior Pentalite. Harum yang begitu memikat, warna-warna yang begitu indah, menyemarakkan ruangan anda. Bila kupu-kupu terkesima dengan pesona keharuman dan keindahan dinding rumah anda, semua itu karena Pentalite memang demikian menawan. Ceriakan interior ruangan anda dengan sentuhan Pentalite, ciptakan wanginya nuansa taman bunga di rumah anda. Pentalite dari Dulux.

ICI Dulux®

Itulah istimewanya Dulux

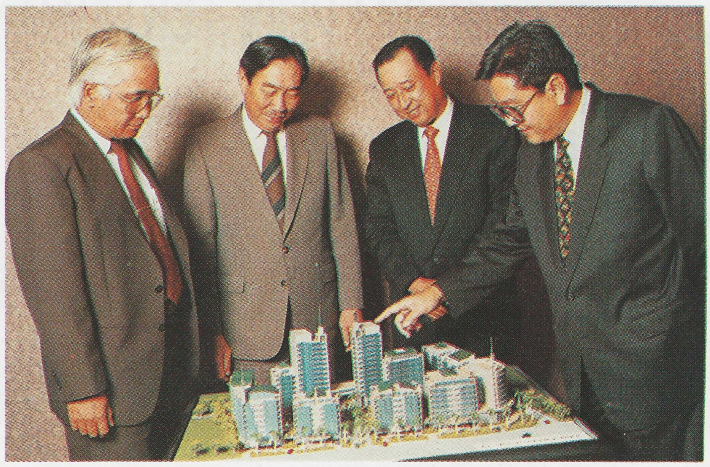
Pemancangan Tiang Kuningan Office Park

Pasok perkantoran di kawasan segitiga emas bertambah lagi. Kali ini diperuntukkan bagi perusahaan menengah yang ingin memiliki gedung perkantoran di CBD, namun tak mampu membangun sendiri. PT Kharisma Mandrasakti, anak perusahaan grup Prasidha, mencoba mewujudkannya dengan menggelar produk Kuningan Office Park, yang bulan lalu mulai melakukan pemancangan tiang. Letak keunikan perkantoran ini ada pada konsep kepemilikannya. Tidak seperti yang pernah ditawarkan, Kuningan Office Park memberikan status sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pemiliknya.

Kuningan Office Park dibangun di atas areal sekitar 3 hektar yang terdiri dari 20 unit gedung perkantoran. Dengan luas lantai antara 2000 dan 6718 m^2, Kuningan Office Park dibangun 7-15 tingkat.

Kawasan Kuningan Office Park di kembangkan empat tipe, masing-masing tipe A berlantai 8 terdiri dari 2 unit dengan luas kaveling 960 m^2. Pembeli dapat memilih luas bangunan 3094 m^2 atau 3356 m^2. Tipe B ditawarkan kaveling seluas 825 m^2 berlantai 9 dengan luas bangunan 3410 m^2.

Bila menginginkan luas bangunan yang agak besar, ada pilihan tipe C, gedung tunggal yang terletak di sudut dengan luas kavling 1948 m^2 dan luas bangunan 5255 m^2. Terakhir tipe D masing-masing 2 unit yang menawarkan luas bangunan sesuai dengan kebutuhan pembeli. Sejak pemancangan tiang pertama bulan lalu, Kuningan Office Park dijadwalkan selesai Agustus tahun depan ■ *HP*



DIREKSI GRUP PRASIDHA DAN MAKET KUNINGAN OFFICE PARK

RSS Bagi Pekerja

Agar harga RS (Rumah Sederhana) dan RSS (Rumah Sangat Sederhana) dapat terjangkau oleh lapisan masyarakat bawah, pemerintah berniat akan menyediakan lahannya. Tapi, "Mekanismenya tetap melalui Perum Perumnas," kata Menpera Akbar Tandjung pada peletakan batu pertama pembangunan perumahan pegawai Departemen Tenaga Kerja (Depnaker) di Cisoka, Tangerang, Jawa Barat.

Menurut Menpera, harga rumah RS/RSS saat ini sudah tidak terjangkau lagi oleh lapisan masyarakat bawah. Untuk menekan harga tersebut, subsidi tanah yang diberikan pemerintah, kemudian dibangun developer adalah salah satu jalan keluarnya.

Selain itu, pemerintah juga sedang berusaha menggalakkan tabungan perumahan bagi pegawai negeri dan perusahaan swasta agar membangun perumahan bagi karyawannya. Pembangunan perumahan pegawai Depnaker di Cisoka, Tangerang di Jawa Barat adalah contoh awal yang baik. Sebab, "Pembangunan perumahan bagi karyawan akan mendorong produktivitas kerja," jelas Menaker Abdul Latief di tempat yang sama ■ *IU*

Service Apartment Grup Sahid

Anda ingin merasakan tinggal di rumah susun dengan fasilitas dan pelayanan hotel bintang lima? Sahid Palace Executive Apartment akan mewujudkannya. Sebanyak 60 unit apartemen yang telah selesai dibangun bulan lalu, akan disewakan untuk tamu-tamu yang akan tinggal lama serta untuk para eksekutif dan keluarganya yang tinggal di Jakarta.

Setiap apartemen berkamar dua (146 meter persegi) memiliki ruangan tamu, ruang makan, dapur, ruang kerja, dua kamar mandi dan kamar pembantu. Sedangkan ukuran 180 m^2 terdiri dari tiga kamar, termasuk ruang tamu, ruang makan, ruang kerja, dua kamar mandi, kamar pembantu dan pintu masuk yang terpisah untuk pelayan.

Tipe 2 kamar tidur ukuran 130 m^2 disewakan dengan harga US $ 4200/bulan, harga ini di luar pajak dan *service charge*. Bagi eksekutif yang memiliki keluarga, dapat menyewa tipe 3 kamar (172 m^2) dengan biaya US$ 5350/bulan di luar pajak dan *service charge*. Untuk penghuni jangka panjang, "Kami memberikan harga khusus," ujar Sri Asmoro, PR-Manager Sahid Jaya Hotel & Tower.

Penghuni yang menempati apartemen ini dapat menikmati seluruh fasilitas di Hotel Sahid. Fasilitas baru yang segera beroperasi antara lain restoran Jepang, Cina dan California. Termasuk *fitness center* dan star mart. "Pelayanan penuh ini merupakan jawaban yang tepat untuk semua keperluan seorang eksekutif, baik untuk masa tinggal pendek atau jangka panjang," kata Exacty Sukamdani Sryanto, Direktur Pemasaran PT Sahid Inti Dinamika, developer Apartemen Sahid ■ *IU*

Atap ZINCALUME® Unilever (Wall's), Cikarang, Bekasi

Mengapa harus berpikir dua kali untuk kualitas terbaik ?

Zincalume®

- ✔ Lebih tahan lama
- ✔ Permukaannya halus, rata, dan memantulkan panas
- ✔ Sangat ideal untuk atap dan dinding bangunan industri/pabrik
- ✔ Empat kali lebih tahan terhadap korosi dibandingkan dengan baja lapis seng biasa

Colorbond®

- ✔ Bergaransi
- ✔ Warnanya tahan pudar
- ✔ Sangat ideal untuk bangunan industri dan komersil
- ✔ Menggunakan baja dasar ZINCALUME®
- ✔ Berlapiskan primer epoxy dan cat oven yang diproses dengan teknologi termaju di dunia

Atap COLORBOND® CitraLand Mall, Grogol, Jakarta - Barat

BHP

PT. BHP Steel Indonesia

Level 2, Mid Plaza
Jl. Jend. Sudirman Kav. 10-11
Jakarta 10220 - Indonesia
Phone : (+62-21) 570-7564 (Hunting)
Fax. : (+62-21) 570-7563

Zincalume® Colorbond®

Langkah tepat melindungi investasi.

ZINCALUME® and COLORBOND® are registered trade marks of BHP Steel (JLA) Pty Ltd

Profil Warna COLORBOND® (lihat sudut kanan atas) mendekati aslinya

- R : REGAL BLUE, KIAMA BLOW, CAULFIELD GREEN, MIST GREEN, COPPERSTONE, AUTUMN RED, BEIGE, WHEAT, GULL GREY, OFF WHITE

Fasilitas Sosial Duta Garden

Sebagai salah satu developer menengah, PT Duta Putra Mahkota (DPM) patut dicontoh developer lain. Bulan lalu, developer kawasan hunian Duta Garden Tangerang ini menyerahkan fasilitas umum berupa pusat olah raga dan pasar mandiri. Fasum yang pemakaiannya diresmikan oleh Walikota Tangerang Zakaria Machmud ini adalah pusat sarana olahraga dan pasar tradisional yang menjual sayur-mayur, buah-buahan, daging serta kebutuhan pokok sehari-hari.

Sarana olah raga tersebut mulai dibangun akhir tahun 1993 di atas areal seluas 1,5 hektar. Di luar harga lahan, hampir 4,5 miliar telah dibenamkan PT DPM. Fasilitas olah raga yang dapat dipergunakan antara lain kolam renang berstandar internasional, 2 unit lapangan bulu tangkis *indoor*, 4 unit lapangan tenis, squash, tenis meja, ruang pertemuan, *fitness center*, dan *jogging track* sepanjang 900 meter.

Untuk mengembangkan pasar tradisional, PT DPM pun mengucurkan dana cukup besar. Di luar harga tanah telah dikucurkan, hampir 1,2 miliar rupiah, kata Herman Sudarsono, Direktur Utama grup Duta Putra. Pasar tradisional ini dikelola dengan manejemen modern sehingga kebersihan dan kerapihan akan menjadi jaminan. Luas bangunan pasar tersebut 750 m^2 dibangun di atas areal 1.500 m^2.

Para pedagang yang menempati pasar tersebut dihimpun dari berbagai pasar di Tangerang dan pedagang asongan. "Semula mereka berjualan di sekitar dan di area pemukiman Duta Garden," jelas Herman lagi. Menurut pihak developer, pasar mandiri dengan 105 unit los dan kios ini akan dibuka dari jam 06.00 pagi sampai jam 13.00 siang. Kecuali kios yang menghadap jalan raya, akan buka sampai jam 17.00 ■ *JY*

KOLAM RENANG BERSTANDAR INTERNASIONAL DUTA GARDEN

Bank Papan 15 Tahun

Dalam usianya yang ke 15 tahun, Bank Papan Sejahtera (BPS) makin kreatif mengeluarkan produk-produk baru guna memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat. Di bidang pembiayaan perumahan misalnya, bank ini antara lain memiliki Tabungan Pemilikan Rumah (TPR) yang memiliki multi fungsi.

Seperti dikemukakan Presdir BPS Asmuadji, di hadapan peserta Big Walk 95 untuk memperingati HUT BPS ke-15, yang juga diikuti Menpera Akbar Tandjung, TPR-Papan merupakan produk akhir yang cukup fantastis layanannya kepada masyarakat. Dari segi kemanfaatannya, nasabah diberi pengharapan yang lebih konkret. Dengan menabung, berarti nasabah punya harapan mendapatkan fasilitas pendukung kepemilikan rumah. Bank Papan tinggal melihat kemampuan si penabung —jika dianggap layak, pada tahun kedua (25 bulan) kepemilikan rumah dapat diberikan dan bahkan rumahnya sudah dapat ditempati.

Tidak sekadar tabungan, menurut Asmuadji, TPR-Papan juga dilengkapi fasilitas asuransi jiwa. Yakni, asuransi yang diberikan bila si penabung meninggal dalam masa menabung, menyewa maupun mencicil rumah. Guna memudahkan nasabah memilih rumah, TPR ini dilengkapi pula dengan fasilitas Sentra Informasi Rumah (SIR-Papan). Melalui sistem ini, nasabah maupun calon nasabah dapat mengetahui lokasi, harga, denah serta desain rumah yang diminati. Artinya nasabah tak perlu bingung atas kemampuannya untuk menyewa atau membeli rumah. Tinggal pilih mana yang pas dengan kemampuan para nasabah.

Bagaimana dengan nasabah yang penghasilannya rendah atau tidak tetap? Bank Papan meluncurkan produk akhirnya KPR-Saga (KPR Satu untuk Tiga) yang lebih fleksibel dari segi kemanfaatannya. Seperti untuk pengadaan lahan, mematangkan lahan, membangun rumah atau untuk peningkatan penghasilan ■ *BN*

SATU KEMUDAHAN LAGI !

TIPE CENDANA 91/210

TERIMA KUNCI
DAPAT
SAMBUNGAN
TELEPON

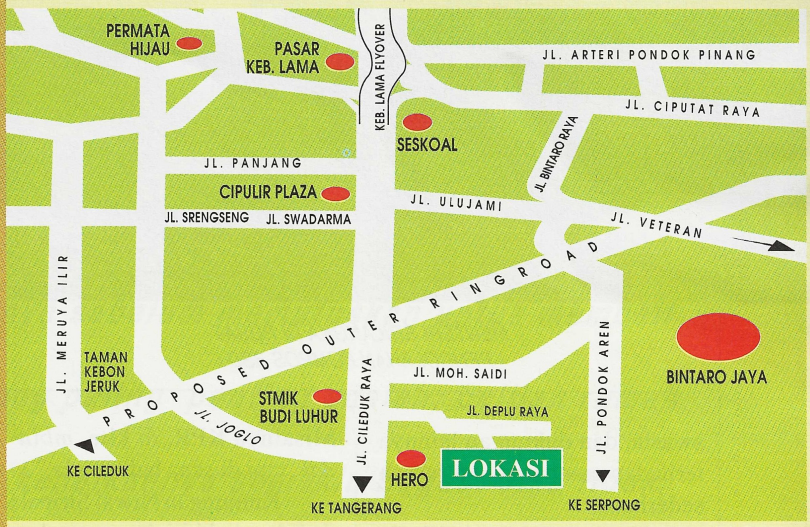
Nah...tunggu apalagi ?
Kesempatan emas tidak datang dua kali.
Dengan penawaran yang begitu menarik di lokasi paling strategis, dekat dengan HERO, BLOK-M, CIPULIR PLAZA, RS. PERTAMINA, PASAR TRADISIONAL KEBAYORAN LAMA dan SEKOLAH - SEKOLAH FAVORIT.

Tersedia dalam berbagai tipe pilihan : Tipe 70, 90, 115, 130 dan 260.

KPR melalui : Bank Papan Sejahtera, Bank Umum Nasional, Bank Ekonomi, Bank Bali dan Bank Danamon.

DIBUKA TAHAP IV

Telp. : (021) 3803083, 3809913, 7372305



TAMAN CIPULIR estate

ANGGOTA REI 00.00838

KANTOR PEMASARAN :
PT. BUMI SARANA SEMESTA
LAND DEVELOPERS & REAL ESTATE
Komp. DUTA MERLIN Blok C 53
JL. Gajah Mada 3-5 Jakarta-Pusat
Fax. : (021) 3803752

KUNJUNGAN KE LOKASI

KAMI SEDIAKAN KENDARAAN BAGI ANDA YANG AKAN MENGUNJUNGI LOKASI, BERANGKAT DARI KANTOR PEMASARAN SETIAP HARI SELASA, KAMIS DAN SABTU JAM 10.00 WIB. PENDAFTARAN DI PEMASARAN.

Menteri Srilanka Kunjungi BSD

Menteri Perumahan, Konstruksi dan Pekerjaan Umum Srilanka, Niwal Siripala de Silva, akhir bulan lalu mengunjungi Kota Mandiri Bumi Serpong Damai. Dengan didampingi Ir. Secakusuma, Komisaris PT BSD, Suradi Wongsohartono, Direktur BSD, dan Ir. Budikarya, Direktur Jaya Land, serta dipandu oleh Manajer Humas BSD, Ir. Johanes Tulung, Niwal Siripala mendapat penjelasan seputar rencana pengembangan BSD beserta progres pembangunan yang telah dicapai kawasan seluas 6000 ha itu.

Menteri Srilanka itu tampak terkesan dengan pembangunan rumah sederhana di BSD. Ia banyak bertanya mengenai pola pembiayaan, keterlibatan pemerintah, peran swasta, dan dukungan lainnya terhadap pembangunan rumah sederhana.

Kunjungan Niwal Siripala ke BSD itu berlangsung atas undangan Secakusuma yang kini menjabat Presiden Aosiasi Kontraktor Asia Pasific, yang baru saja menyelenggarakan kongres di Bali. "Mulanya saya mengunjungi Kolombo dan mampir ke tempat Niwal. Dia tertarik untuk melihat perkembangan republik ini," tutur Secakusuma kepada *Properti Indonesia*.

Ketika ditanyakan apakah pihak Jaya Group akan melakukan kerjasama bisnis properti di Srilanka, Secakusuma menjawab bahwa hal itu belum memungkinkan. Alasannya, secara struktural kehidupan swasta di Srilanka harus banyak dibenahi. Berbebeda dengan di Indonesia, menurut Secakusuma, kehidupan swastanya sudah semarak karena dibantu oleh perbankan dan lembaga-lembaga keuangan yang menyediakan kredit. Orang yang belum punya uang, memiliki daya beli karena bantuan kredit itu. "Bidang keuangan di Srilanka pun tertinggal dibandingkan kita. Misalnya KPR, di kita *mbludak*, tapi di sana belum ada."

Kunjungan Niwal Siripala de Silva diakhiri dengan makan siang bersama di restoran Damai Indah Golf and Country Club ■ *HS*

MENTERI SRILANGKA DI PUSAT PENGOLAHAN KOMPOS BSD

Tutup Atap Dusit Hotel

Kawasan bisnis Mangga Dua bakal makin sesak dengan bangunan beton. Bulan lalu, dilangsungkan peresmian tutup atap *(topping off)* pembangunan Dusit Mangga Dua Hotel yang dilengkapi ruko dan *shopping arcade* oleh Muktar Widjaya, Wakil Presdir PT Duta Pertiwi (DP). PT Sinarwisata Lestari (SWL), anak perusahaan grup Duta Pertiwi yang membangun kawasan tersebut, menanamkan investasi hampir US$ 50 juta.

Hotel bintang empat yang akan dikelola oleh manajemen Dusit itu, memiliki 354 kamar yang terdiri dari 326 *deluxe*, 28 *suite, executive*, dan *presidential suite*. Hotel yang berlokasi di jalan Mangga Dua Raya itu menyediakan fasilitas *coffee shop* 24 jam, karaoke, restoran, pusat bisnis, farmasi, ruang pertemuan, kolam renang serta *fitness center*. Sedangkan pertokoan terdiri dari 20 unit ruko dan 6135 m^2 kios.

Meski pasok hotel dirasa sudah mula jenuh, PT SWL berharap Dusit Mangga Dua Hotel yang dikembangkan di atas lahan 1,3 ha itu dapat menjadi sarana akomodasi bertaraf internasional, "Karena tempatnya sangat dekat dengan kawasan bisnis besar Mangga Dua," kata Muktar Widjaya yang juga membangun pusat perbelanjaan & perkantoran Cempakaputih Mas, dan berbagai proyek properti skala besar lainya ■ *JY*

Jaya Land Peroleh Kredit US$ 50 Juta

Sikap hati-hati dan menahan diri dunia perbankan nasional untuk mengucurkan kreditnya ke sektor properti, ternyata tidak mempengaruhi sikap perbankan internasional. Untuk perusahaan yang selama ini kinerja dan reputasinya terpuji, perbankan internasional ternyata tidak segan-segan memberikan dukungan pembiayaan. Salah satu perusahaan yang beruntung memperoleh dukungan sindikasi bank internasional adalah PT Jaya Land, perusahaan anak PT Jaya Real Property.

Perusahaan ini memperoleh pinjaman dari sindikasi bank yang dimotori oleh DBS Bank, Singapura sebesar US$ 50 juta. Sindikasi ini melibatkan sejumlah bank dari Korea. India, China dan Singapore. "Dana yang kami perlukan hanya US$ 50 juta, namun kami memperoleh penawaran dari sindikasi sebesar US$ 67 juta," kata Drs. Tanto Kurnia-wan, Direktur Utama PT Jaya Land. Tingkat bunga yang disepakati relatif rendah, 2,5% di atas SIBOR (bunga antar bank di Singapura).

"Kredit ini merupakan kepercayaan lembaga keuangan internasional terhadap prospek bisnis properti di Indonesia," lanjut Tanto. "Ini juga sekaligus menunjukkan, bahwa Indonesia semakin memperoleh kepercayaan dari lembaga-lembaga keuang internasional. Yang penting bagaimana membangun kepercayaan serta kinerja perusahaan agar berterima oleh dunia internasional. Ini tugas kita dari para pengusaha properti negeri ini. Peluangnya terbuka," ujar Tanto menutup penjelasannya kepada *Properti Indonesia* ■ *MD*

HIDUP NYAMAN DI TAMAN CIPULIR ESTATE

Ada beberapa pertimbangan penting tentunya sebelum memutuskan untuk membeli sebuah rumah. Salah satu pertimbangan yang paling penting adalah; belilah rumah yang harganya selalu naik. Semakin cepat kenaikannya semakin bagus. Jika tidak, anda akan menyesal di kemudian hari. Demikian kata sementara developer saat ini.

Barangkali nasehat tersebut ada benarnya. Persoalannya, real estate yang senantiasa mengalami kenaikan harga yang cepat tentu amat jarang. Apalagi yang selalu mengoreksi harga setiap tiga bulan sekali. Kalaupun ada, jelas ia memiliki beberapa keistimewaan. Di antara yang sedikit itu, ternyata ada kabar gembira dari daerah Cipulir. Komplek perumahan Taman Cipulir Estate memenuhi seluruh kriteria tersebut. Bahkan agaknya ia memenuhi lebih dari sekadar syarat-syarat umum bagi sebuah komplek perumahan.

Letaknya sekitar 1 Km dari Jalan Ciledug Raya. Lingkungannya ekslusif, segar di kehijauan alam, dekat dengan; Kebayoran Baru, Blok M, Pasar Swalayan Hero dan Tomang Tol, Cipulir Plaza, Pasar Tradisional Kebayoran Lama dan Mayestik juga dekat dengan sekolah-sekolah favorit. Taman Cipulir Estate memang dibangun bagi mereka yang menghargai kehidupan.

Berdiri di atas lahan seluas 14 hektar, dengan jumlah keseluruhan yang dibangun sebanyak 389 unit mulai dari tipe Aster dengan luas 54/140 dan harga jual Rp 106,630,000 hingga dengan tipe Anggrek dengan luas 198/300 dan harga jual, Rp 287.010.000. Namun yang masih tersedia sampai saat ini kurang lebih 80 unit.

Di tengah banyaknya komplek perumahan yang kesulitan memasarkan proyeknya karena naiknya suku bunga, justru PT Bumi Sarana Semesta developer dari proyek ini mengaku hampir tak bergeming dengan masalah tersebut. Lebih-lebih untuk rumah dengan segmen ekonomi menengah. "Untuk rumah di atas Rp 200 juta memang akan merasakan pengaruhnya," ujar Ronny E. Mongkar General Manager Marketing Bumi Sarana Semesta.

Hal ini agaknya lebih disebabkan bahwa, *back up* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Taman Cipulir Estate dilakukan oleh lima Bank. Yakni Bank Papan Sejahtera, Bank Umum Nasional (BUN), Bank Ekonomi, Bank Danamon dan Bank Bali. Yang paling penting, suku bunga yang diberikan oleh Bank Papan Sejahtera hanya 15,5 persen. Padahal suku bunga yang berlaku umum untuk kredit maksimal 100 juta saja di Bank Papan Sejahtera mencapai 18,5 persen. Begitu pula di Bank Umum Nasional suku bunga yang diberikan adalah lebih rendah 3 persen dibandingkan dengan suku bunga yang berlaku umum.

Diberikannya suku bunga khusus oleh Bank Umum Nasional dan Bank Papan Sejahtera kepada PT Bumi Sarana Semesta menurut Ronny, disebabkan antara lain kedua bank tersebut memang telah menjalin suatu bentuk kerjasama dalam upaya lebih meringankan pembayaran dan pemilikan rumah bagi masyarakat luas.

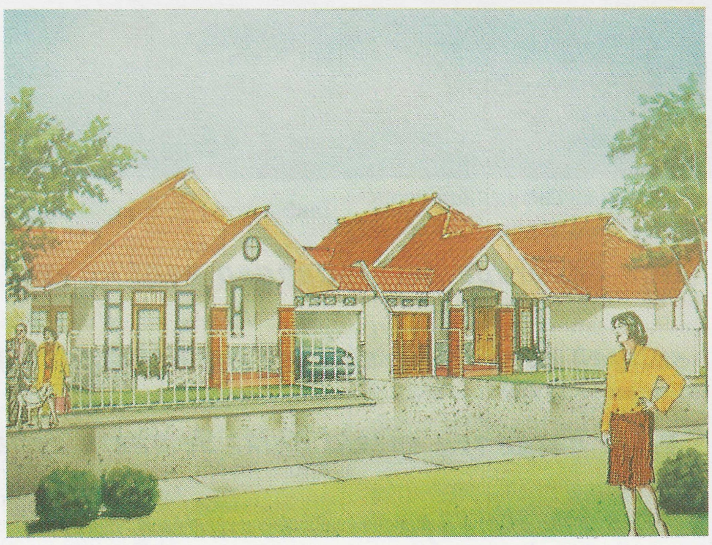
Bahkan untuk pembeli tunai pun sudah ter-*cover* asuransi kebakarannya. Sementara premi asuransi jiwa pun sudah diperhitungkan di dalam biaya proses KPR-nya. Dengan cara demikian, di samping penghuni memiliki kepastian dalam pemilikan rumah, juga dapat tinggal dengan perasaan tenang, aman dan sentosa. Jadi keamanan konsumen sangat terjamin.

Karena itu Ronny merasa tidak ada persoalan yang berarti untuk memasarkan perumahan seperti Taman Cipulir Estate ini, Bukan hanya memiliki kelebihan dalam banyak hal, tetapi juga memiliki keringanan-keringanan dan keamanan bagi konsumen. Sesuatu yang tentu saja jarang ditemui di komplek perumahan lain.

Selain soal suku bunga tadi juga soal lokasi, harga dan kondisi alam dan lingkungan yang sangat eksklusif. Khusus untuk lokasi, kata Ronny, aksesnya sangat bagus. Hanya sekitar 1 Km saja dari Jalan Ciledug Raya. Seperti di ketahui proyek jalan layang Kebayoran Lama kini sudah 99 persen rampung. Karena itu janganlah heran bila kenaikan harga tanah dan rumah di kawasan ini terus dikoreksi dan disesuaikan.

"Setiap tiga bulan, kami selalu menyesuaikan harga rumah berdasarkan perkembangan *capital gain* dari lokasi di sekitar Taman Cipulir Estate," ujar Benny Wiharsoyo *Marketing Manager* khusus Taman Cipulir Estate. Dari 2 tahun yang lalu saja, lanjutnya ketika pertama kali dipasarkan proyek ini harga tanah masih Rp 275.000/m^2. Kini sudah menjadi Rp 505.000/m^2. Satu tahun kenaikan mencapai 50 persen. Angka yang sangat menggoda bagi mereka yang ingin "mengamankan" uangnya di komplek perumahan.

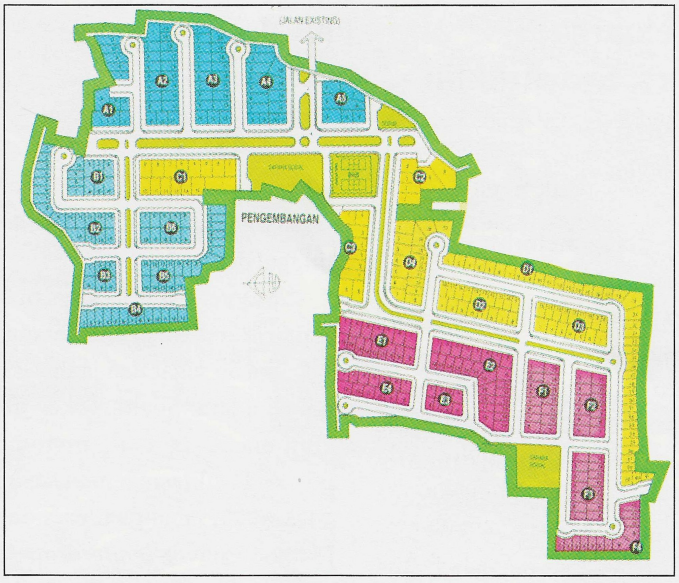
TYPE CENDANA 91/200



TYPE ALAMANDA 115/220

Begitu pula masalah kondisi alam dan lingkungannya sangat nyaman. Disamping masih dominannya warna hijau dedaunan. Lalu jalan utama di dalam komplek lebarnya mencapai 24 meter. Dan, terbuat dari *hot mix*. Ini sikap yang cukup "berani" dalam penggunaan *space*.

Bukan hanya berani "membuang" *space* untuk jalan, perbandingan luas bangunan dan luas tanah pun jauh berbeda. Anda bisa bayangkan, tipe kecil luas bangunan 54 meter, dan luas tanahnya mencapai 171 meter persegi. Artinya areal terbuka di lingkungan rumah anda mencapai 117 meter persegi. Atau lebih dari dua kali lipat dari luas bangunan. Sehingga anda yang hendak memperluas dan merenovasi rumah, masih memiliki lahan yang sangat luas. Bahkan satu unit rumah dengan luas bangunan yang sama pun masih bisa anda dirikan.



Menurut Ir. Karel Salim Direktur Teknik PT Bumi Sarana Semesta, penempatan jalan yang mencapai lebar demikian luas di Taman Cipulir Estate sengaja dilakukan agar penghuni benar-benar merasa nyaman dan leluasa tinggal di sini. Desain rumah dengan areal terbuka yang demikian luas pun merupakan sesuatu yang mudah-mudahan akan membedakan komplek perumahan ini dengan yang lain.

PARA PENGENDALI PT BUMI SARANA SEMESTA

Para pengendali PT Bumi Sarana Semesta, perusahaan yang membangun dua buah komplek perumahan eksklusif yaitu, Taman Cipulir Estate dan Prima Harapan Regency masing-masing dengan luas 14 hektar dan 72 hektar, adalah mereka yang memiliki komitmen penuh untuk mempersembahkan proyek-proyek inovatif kepada masyarakat. Kendatipun belum sebesar developer yang telah lebih dulu menggeluti bisnis ini. Namun orang-orang yang berada di belakang PT Bumi Sarana Semesta adalah pengusaha yang reputasinya tidak perlu diragukan.

KIRI KE KANAN (BERDIRI): **RONNY E. MONGKAR** (GENERAL MANAGER MARKETING), **BENNY WIHARSOYO** (MANAGER MARKETING), **STEFANUS LIE** (MANAGER MARKETING), **PAULUS ERON OEI** (DIREKTUR KEUANGAN), **IR. BASUKI KURNIAWAN, MBA** (GENERAL MANAGER),
(DUDUK): **SASTRA RAHARDJA** (DIRECTOR MARKETING), **BUDYANTO TOTONG**(KOMISARIS UTAMA), **TEDDY SETIAWAN** (DIREKTUR UTAMA), **IR. KAREL SALIM** (DIREKTUR TEKNIK)

Mengulang sukses membangun dan memasarkan komplek perumahan Taman Cipulir Estate, PT Bumi Sarana Semesta kemudian melangkah lagi dengan membangun dan memasarkan komplek perumahan Prima Harapan Regency di Bekasi, Jawa Barat. Perumahan yang mulai dipasarkan sejak Nopember 1994 ini ternyata juga mencatat sukses yang sama.

Menurut Teddy Setiawan Direktur Utama PT Bumi Sarana Semesta, membangun perumahan untuk kelompok ekonomi menengah ke atas bukan semata-mata demi mengejar profit, dengan jalan membangun, memasarkan dan memetik keuntungan dari sana. Lebih dari itu katanya, inilah salah satu bentuk persembahannya sebagai upaya membantu pemerintah dalam menyediakan perumahan khususnya untuk kelompok menengah kepada masyarakat luas

Sementara menurut Direktur Pemasaran PT Bumi Sarana Semesta, Sastra Rahardja, pemasaran proyek-proyek yang dipersembahkan oleh perusahaannya, sejauh ini mencatat kemajuan yang sangat pesat. "Karena itu rasa optimis selalu kami miliki walau tingkat suku bunga mungkin kurang kondusif," ujarnya.

Para pengendali PT Bumi Sarana Semesta bukanlah pendatang baru di bisnis properti. Mereka sudah menggeluti bisnis properti ini sejak tahun 1985, dengan proyek yang tersebar di Jakarta, Bandung, Bogor, Sukabumi dan Cipanas. ■

Keluarga Drs. Syarifuddin Malays

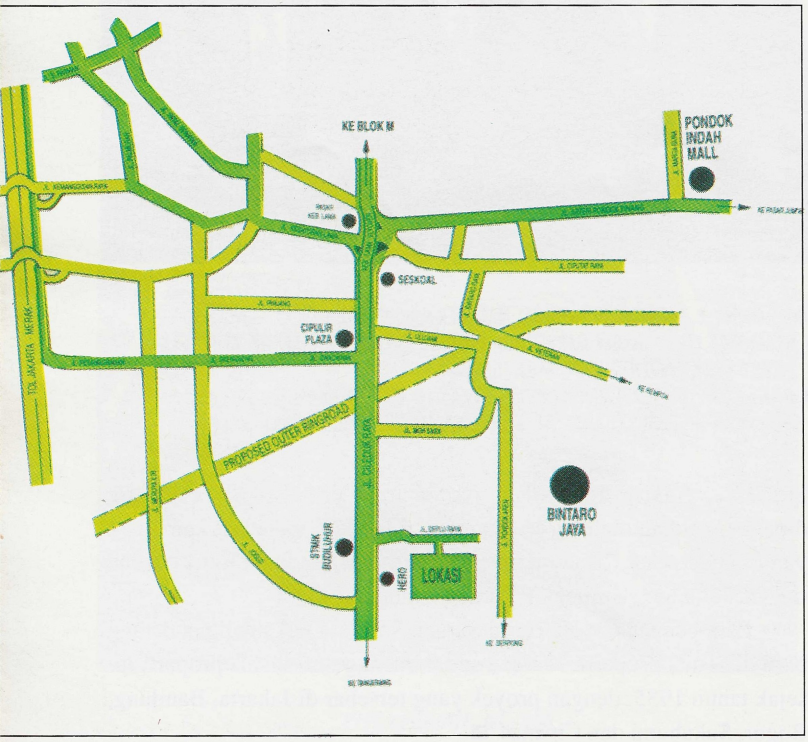
(Penghuni)

Saya memilih komplek perumahan ini karena memiliki jalan akses ke lokasi yang sangat bagus dan lancar. Dari Jalan Ciledug Raya hanya sekitar 1 km saja. Saya kadang juga lewat jalan belakang yang tembus ke daerah Bintaro. Disamping itu lingkungannya sangat nyaman. Penuh dengan kehijauan, tenang, serta jauh dari deru mesin kendaraan. Kita juga memiliki tetangga yang baik, yaitu komplek perumahan Deplu bagi para pejabat eselon. Anda juga bisa lihat sendiri, kawasan ini memang tidak begitu luas, tetapi dengan penataan yang terpadu, mampu memberikan menghadirkan lansekap yang menawan.

Dibandingkan dengan perumahan yang berada di daerah yang sama, perumahan Taman Cipulir Estate, letaknya paling dekat dengan Jalan Raya Ciledug Raya.

Saya pikir fasilitasnya juga lengkap dan tidak kalah dengan komplek perumahan lain yang lebih besar. Misalnya parabola untuk saluran Nasional maupun Internasional. Jaringan telepon, suplai listrik setiap unit mencapai 1300 watt, penerangan terpadu, sistem keamanannya juga 24 jam *non stop*.

Spesifikasi rumahnya juga bagus, kusennya di-*finishing* dengan Melamik. Barangkali satu-satunya komplek perumahan yang menggunakan bahan tersebut.



Ny. Rully Neere

- Istri, pemain sepakbola Nasional (Penghuni Taman Cipulir Estate)

Mengapa anda memilih tinggal di sini ?

Saya pikir, suasana alamnya itu, *lho*. Terus terang saja, masih segar dan jauh dari polusi udara. Soalnya 'kan di sini masih banyak pohon-pohon. Fasilitasnya juga saya kira *Ok*. ada arena bermain untuk anak-anak, lapangan tenis dua buah, dan terasa sangat lapang. Mungkin karena *Boulevard*-nya yang sangat luas.

Soal harga bagaimana?

Oh, ya naik terus, ketika pertama saya beli dulu setahun yang lalu, sudah lebih dari 3 kali kenaikan harga. Rumah saya sekarang, harganya sudah jauh lebih tinggi dari sebelumnya.

Di samping itu kalau suami saya mau ke Senayan juga gampang. Hanya 1 Km saja dari jalan Ciledug Raya. Apalagi sekarang *'kan* Pasar Kebayoran Lama yang selama ini sering macet, sebentar lagi jalan layangnya sudah beroperasi. Ini akan menjadi sangat lancar.

Kalau saya mau belanja kebutuhan sehari-hari juga dekat ke mana-mana. Mau ke Hero di Kreo atau Tomang Tol, Cipulir, Kebayoran Lama atau ke Mayestik dekat sekali. Tetapi kalau untuk keperluan dapur *sih*, saya biasa pergi ke tempat yang dekat-dekat saja. Anak-anak juga sekolahnya dekat.

Walaupun ini termasuk di wilayah administratif Tangerang, karena letaknya yang hanya 100 meter dari perbatasan Jakarta-Tangerang, namun nomor teleponnya pun tetap menggunakan nomor Jakarta. Jadi sebetulnya ini wilayah Jakarta.

Kebutuhan air bersih juga tidak ada masalah. Karena daerah ini *kan* belum banyak bangunan beton seperti di Jakarta Pusat ■

HUBUNGI
TELP. : 3803083, 3809913, 7372305

ADVERTORIAL design by Arwan

Masihkah Anda membawa kunci sebanyak ini

Jika Anda memiliki sebuah rumah atau bangunan yang mempunyai banyak ruang dan pintu.
Anda bayangkan berapa banyak anak kunci yang harus membebani anda bila melakukan pengawasan ruang-ruang di bangunan Anda.

Sistem Master Key

Dengan **Sistem Master key**, Anda cukup membawa **1 anak kunci master** untuk membuka atau mengunci 9 pintu dan tidak perlu membawa 9 buah anak kunci **individual key**, tetapi setiap anak kunci **individual key** tetap dapat membuka dan mengunci pintunya masing-masing. **System Master Key** dapat dibuat sesuai dengan kebutuhan ruang anda dan **sangat membantu dalam keadaan darurat**, karena dengan 1 anak kunci dapat membuka semua ruangan. Praktis Sekali.

Datang dan konsultasikan kebutuhan **master key** anda di **Kenari Djaja Prima.**

untuk informasi lebih lanjut hubungi
Technical Advisor PT. Kenari Djaja Prima
HOTLINE (021) 6905280

PT **KENARI DJAJA PRIMA**
Supplier of Modern Building Materials and Architectural Hardware

BERDIRI SEJAK TH 1965

Kantor & **Penjualan:** Jl. Pinangsia Raya 16 BC, Jakarta 11110, Tel.: (021) 6905280 (20 lines), Tlx KENDJA IA, Fax. : (021) 6912423, 6904846 ■**Penjualan Jakarta Pusat & Timur:** Pasar Kenari (Salemba)Jakarta 10430, Telp.: (021) 3142776, 3908423, 3908420 ■**Jakarta Selatan** : •Jl. RS. Fatmawati 72/14-15 Cipete Blok A Keb. Baru Jakarta 12140 Telp.: (021) 7200630 (10 lines), Fax.: (021) 7243741 •Jl. Ciputat Raya 23B Jakarta 15411, Telp. (021) 7490335, 7490598

BAHASA DI PERMUKIMAN

Lebih Indah Berbahasa Indonesia

Sejumlah developer besar mulai mengubah nama permukimannya ke dalam Bahasa Indonesia.

Ajakan pemerintah agar nama-nama permukiman dan gedung yang menggunakan bahasa asing segera diubah ke bahasa Indonesia nampaknya mulai membuahkan hasil. Sejumlah *developer* yang semula menggunakan nama asing bagi proyek perumahannya, kini telah mengubahnya ke dalam bahasa Indonesia. PT Putra Alvita Pratama misalnya, mengubah nama proyek kota baru mereka yang semula diberi nama *Legend City* menjadi Kota Legenda.

Beberapa developer lainnya, kini mulai mencantumkan nama bahasa Indonesia di bawah nama lama proyek mereka yang menggunakan bahasa asing. Tengoklah iklan-iklan perumahan yang tampil di media massa dalam beberapa minggu terakhir. Apartemen Jakarta Golf Village misalnya, mencantumkan nama Dukuh Golf Jakarta di bawah logo nama proyek mereka.

Grup Ciputra, yang mengembangkan beberapa proyek properti dengan nama asing, seperti *Citra Grand City* dan *Citra Garden*, pun tak mau ketinggalan untuk mengubahnya ke bahasa Indonesia . Pengubahan nama proyek-proyek properti Grup Ciputra itu, dilakukan bulan lalu di Kota Baru Citra Raya Tangerang dalam satu acara khusus dengan mengundang Mendikbud Wardiman Djoyonegoro dan Menpera Ir. Akbar Tandjung. Mengapa Wardiman? Menurut Budiarsa, Presdir PT Citraland Estate, "Karena Pak Wardiman dan Pak Akbar lah yang aktif melakukan kampanye pengubahan nama permukiman dari bahasa asing ke bahasa Indonesia."

TATAN RUSTANDI

MENDIKBUD WARDIMAN DJOYO NEGORO, MENPERA AKBAR TANDJUNG DAN BUDIARSA SASTRAWINATA.
WUJUD CINTA BAHASA INDONESIA

Untuk mendukung kampanye penggunaan bahasa Indonesia itu, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan telah mengeluarkan buku Pedoman Penggunaan Bahasa Indonesia serta Pengalihan Nama dan Kata Asing ke Nama dan Kata Indonesia pada Tempat Umum. "Bahasa Indonesia memang mudah menyerap pengaruh luar. Dulu penyerapan itu berlangsung spontan, tergantung cita rasa orang perorang. Kini di zaman perencanaan dan pembangunan, pengembangan bahasa Indonesia dilakukan secara tertib," ujarnya.

Mengenai banyaknya developer yang menggunakan bahasa asing, pakar bahasa Indonesia Prof. Anton Moelyono menduga, antara lain merupakan konsekwensi dari para pelaku bisnis properti kita yang berhubungan dengan pemodal dan rekanan bisnis dari negara yang masih menggunakan bahasa Inggris Britania, seperti Singapura danHongkong .

Seperti dikemukakan Herman Sudarsono, Dirut Grup Duta Putra, kelatahan penggunaan nama asing itu berawal dari sukses yang diraih sejumlah developer yang menggunakan bahasa asing. "Apalagi kompleks perumahan yang luasnya hanya beberapa hektar, penggunaan nama asing itu mampu mengangkat *image*," katanya. Namun, Herman melanjutkan, tidak demikian halnya untuk proyek berskala menengah ke atas. Meskipun menggunakan nama Indonesia tetap laku dipasarkan. Contohnya, Bumi Serpong Damai atauPondok Indah.

Penggunaan nama-nama asing mulai marak sekitar awal tahun 1980, terutama untuk gedung-gedung perkantoran dan perhotelan.Tengok saja Gajah Mada Plaza, Gajah Mada Tower, Jayakarta Tower, Melawai Plaza, Chase Plaza, Aldiron Plaza dan Ratu Plaza. Baru beberapa tahun kemudian disusul sub sektor residensial. Misalnya, Sunter Paradise, Green Garden, Modernland, Duta Garden dll.

Melihat kondisi demikian, Menpera tampak merasa risau. Bahkan dalam sidang kabinet, Akbar mengaku sempat disindir rekan-rekannya tentang penggunaan nama-nama asing di lingkungan perumahan. "Pada waktu terakhir kami menghadap Presiden, beliau juga sempat menanyakan sejauh mana progres perubahan nama-nama asing dan menganjurkan kepada masyarakat supaya menggunakan istilah-istilah bahasa Indonesia," katanya. Tidak heran jika hampir setiap bertatap muka dengan para developer, Menpera tidak bosan-bosannya mengimbau mereka untuk menggunakan nama Indonesia bagi setiap produknya.

"Saya sering merasa agak risih bila masuk ke suatu lokasi permukiman dengan menggunakan nama yang kedengarannya agak asing di telinga kita," ungkap Menpera. Dalam kesempatan tersebut, Menpera juga menyinggung penggunaan nama asing yang cukup ekstrim. Akbar menyebut contoh Permukiman Bogor Lake Side yang hanya memiliki danau buatan. "Ini kan keterlaluan, sehingga perlu ditertibkan."

Lebih lanjut Akbar mengatakan: "Sebetulnya bahasa Indonesia kaya akan nama-nama yang indah, yang tidak kalah menarik dari bahasa asing yang sekarang banyak digunakan para developer." Misalnya, Kota Nuansa Seni lebih baik daripada *City of The Art.*

CONTOH PENGINDONESIAAN NAMA KAWASAN DAN BANGUNAN

NAMA ASING	NAMA INDONESIA
Alamanda Dago Village	Dukuh Alamanda Dago, Grama Alamanda Dago, Alamanda Dago Permai
Aldiron Plaza	Plaza Aldiron
Ambarukma Palace Hotel	Hotel Istana Ambarukma, Hotel Puri Ambarukma
Anyer Beach Hometel & Resort	Sanggraloka dan Rumah Hotel Anyer, Resor dan Rumatel Pantai Anyer
Ascott Tower	Menara.....,mercu.....
Asri Club House	Wisma Klub Asri
Atrium Shopping Centre	Pusat Belanja Atrium
Bali View	Panorama Bali
Bandung Hill Side	Lereng Bukit Bandung, Bukit Bandung Permai
Batavia City	Kota Betawi, Betawipura
Batununggal Indah Estate	Bentala Batununggal Indah, Estat Batununggal Indah, Bumi Batununggal Indah
Bekasi International Industrial Estate	Kawasan Industri Internasional Bekasi
Bel Air Mountain Resort & Residence	Permukiman dan Sanggraloka Pegunungan..,
Blok M Mall	Mal Blok M
Bogor Baoulevard	Adimarga Bogor, Bulevar Bogor
Bogor Lakeside	Tepian Danau Bogor, Tepian Telaga Bogor
Bogor River Valley	Lembah Sungai Bogor, Bantaran Bogor, Lebak Sungai Bogor
Bona Indah Garden	Taman Bona Indah, Kirna Bona Indah, Kebon Bona Indah
Borobudur Department Store	Toserba Borobudur, Pasaraya Borobudur
Bukit Indah City	Kota Bukit Indah
Casablanca Apartment	(Gedung) Apartemen.....
Case Building	Gedung.....Wisma.....
Ciater Golf Course	Padang Golf Ciater
Cikarang Square	Medan Cikarang, Setra Cikarang,
Cikunir Park	Mandala Cikunir
Cilandak Sport Centre	Gelanggang Olahraga Cilandak
Duren Village	Dukuh Duren, Grama Duren
Duta Guest House Yogyakarta	Wisma Tamu Duta Yogyakarta, Griya Tamu Duta Yogyakarta, Graha Tamu Yogyakarta
Free Ways Mansions	Wastu.....Rumah Gadang.....
Gelael Supermarket	Pasar Swalayan Gelalel
Jakarta Design Centre	Pusat Desain Jakarta
Java House	Graha Jawa
Kebayoran Inn	Inn Kebayoran
Kelapa Gading Tower Condominium	Kondominium Menara Kelapa Gading
Luxury California Townhouse	Rumah Bandar.....Megah
Mountain park Bungalows	Bungalo Mandala Arga
Mutiara Carita Cottages	Pondok Mutiara Carita
Royal Sentul Highland	Tanah Hulu Sentul Raya, Tanah Tinggi Sentul Agung
Senayan Square	Medan Senayan, Anggana Senayan
Sentul Hill Country Club	Klub Janapada Bukit Sentul
Tamara Centre	Pusat Tamara
Tanjung Rasa Highlands Country Estate	Parwatabumi Tanjung Rasa
Terring Bay Resort	Sanggraloka Teluk Tering, Resor Teluk Tering
World Trade Centre	Pusat Dagang Dunia

Menpera mengimbau kepada semua bupati atau walikota yang sekaligus menjadi ketua Badan Pengendali Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), untuk mengendalikan penggunaan nama-nama asing di daerahnya masing-masing.

Sejalan dengan imbauan Menpera, Bupati Tangerang Syaifullah berjanji akan segera menertibkan para pengusaha permukiman di daerahnya yang menggunakan nama-nama asing. "Mereka kami beri batas akhir sampai Juli 1995," tegas Syaiful. Bila sampai ada yang melanggar, maka tim yang dia bentuk akan menurunkan papan nama atau menutup proyeknya.

Batasan yang diberikan Bupati Tangerang ini boleh dikatakan singkat. Karena DPP REI yang membuat MoU dengan Puslitbang Bahasa, memberi waktu hingga Agustus 1995 untuk mencari nama baru dan setahun masa transisi untuk memberi kesempatan pada developer mengubah brosur-brosur, akta notariat, papan nama, serta semua yang berkait dengan pengubahan nama itu.

Tampaknya Grup Ciputra cukup lihai dalam memilih momentum penggantian nama ini, sehingga banyak kalangan yang salut padanya. Padahal, banyak pelaku bisnis properti lain yang sudah sejak awal menggunakan nama dengan bahasa Indonesia. Seperti Pamulang Permai, Reni Jaya, Pulau Permata Sari, Gading Serpong, Alam Sutra, Kedaton, Bona Indah, Permata Hijau, Cipinang Indah, Pondok Ungu Permai dll. Untuk penggantian nama proyek-proyeknya, menurut Budiarsa, Presdir PT Citraland Estate, Grup Ciputra mengeluarkan dana sekitar Rp 2 miliar. Dana itu antara lain digunakan untuk biaya iklan, pembuatan brosur, papan nama dan papan petunjuk lokasi ■ *JV*

SANITER

Koleksi eksklusif dari Italia

Sandjaja kembali mempersembahkan koleksi Saniter Eksklusif dan Keran dari Italia, adikarya Ceramik Flaminia dan Keran Cisal dalam berbagai pilihan terbaru. Datanglah dan buktikan kemewahannya.

SANDJAJA
Rumah Idaman Anda

JAKARTA :
- **SANDJAJA BUILDING**
  Jl. Hayam Wuruk 1 R, Tel : (021) 3805599 (Hunting) 3850566, 363237
  Fax : (62-21) 3868290, 3840207, 3809653
- Glodok Plaza Lt. III AB, Jl. Pinangsia Raya Tel : (021) 6392677 (Hunting), 6491073
- Jl. Pinangsia Raya 31, Tel : (021) 6907107, 6907594
- Jl. R.S. Fatmawati 72/10 Tel : (021) 716008

SURABAYA :
- Jl. Baliwerti No. 115 Tel : (031) 522221, 512301
  Fax : (62-31) 512301

MEGAMALL
Pluit

PT DUTA WISATA LOKA

PENANTANG BARU DI PROPERTI DENGAN RENCANA-RENCANA BESAR

" Sebelum meletakkan landasan bagi usaha kami, terlebih dahulu kami menempatkan diri sebagai customer, *dan bertanya dengan sungguh-sungguh: Apa sebenarnya yang kami inginkan sebagai* customer? *Kami Temukan jawabnya: Kami harus mampu melihat apa yang belum mampu dilihat oleh yang lain. Kami harus siap memberikan apa yang belum terpikir dan belum berani diberikan oleh yang lain. Kami harus memberikan yang terbaik. Kami harus menjalankan usaha kami dengan komitmen yang sepenuhnya. Itulah yang telah kami berikan dan selalu akan kami ujudkan."*

Kalimat-kalimat itu diakui sebagai "isi hati" **PT Duta Wisata Loka**. Sebuah nama yang barangkali masih asing bagi sebagian besar orang. Walau sebenarnya ia bukanlah pendatang baru di bisnis properti. Lewat unit-unit usahanya mereka telah mencatat "jam terbang" yang tidak perlu diragukan lagi. Persembahannya bagi dunia properti mulai dari parkantoran, apartemen, perumahan hotel dan *shopping centre* adalah bukti yang tidak bisa dipungkiri. Dibalik itu, Duta Wisata Loka memang sosok perusahaan yang tidak begitu banyak publikasi dan terkesan sangat *low profil*.

Bersatunya Tiga Kekuatan

Apa yang terjadi bila tiga perusahaan yang telah memiliki sederet pengalaman di bisnis properti dan rancang bangun bersatu meleburkan diri di bawah satu payung? Maka yang kemudian muncul adalah proyek-proyek besar, inovatif serta mampu menjawab masalah yang mungkin timbul dalam kurun waktu beberapa tahun ke depan.

Itulah yang terjadi pada PT Duta Wisata Loka. Ketajaman visi jauh ke depan telah menjadi "roh" dari setiap produknya. Perusahaan itu adalah gabungan dari PT Metroland yang telah banyak makan asam garamnya bisnis properti khusus untuk *high rise building*. Kemudian Wijaya Group yang telah begitu berpengalaman dalam membangun pusat-pusat perdagangan baik di Jabotabek maupun kota-kota besar lainnya. Serta perusahaan milik Ade Suhari pengusaha-yang tentu sudah tidak asing lagi di bisnis properti.

Tahun 1989 mereka sepakat untuk bergabung dalam satu atap. Maka bisa ditebak beberapa proyek besar dan inovatif segera mewarnai bisnis properti di negeri ini. Sebut saja, *Pondok Gede Mall Bekasi, Batam Pulau Manis Resort, Viva Towers Condominium, Cimone Plaza Tangeran,Cilegon Plaza Jawa Barat,Buring Permai Real Estate*, di Malang Jawa Timur, *Hiltop Village* Jawa Barat, *Golf View Pondok Indah Menteng Garden Condominium*, dan *Mampang Mall & Apartemen*. Yang paling spektakuler adalah Jakarta segera akan memiliki sebuah pusat perbelanjaan dan *leisure* paling lengkap dan terpadu di daerah Pluit Jakarta Utara, yang akan dilengkapi dengan berbagai fasilitas rekreatif yang sebelumnya tidak pernah ada di Indonesia, bahkan di Asia Tenggara sekalipun (lihat *Mengubah Pluit Menjadi Elite*).

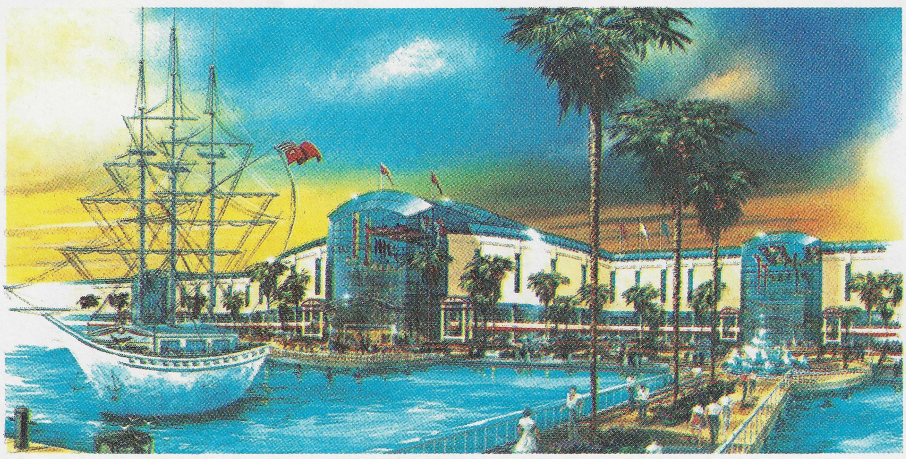
Inilah bukti nyata dari ketajaman dan kekhasan dari produk yang dihasilkannya. Dan yang paling penting nampaknya bahwa dari sepak terjang bisnisnya, mereka tidak sekadar membangun, menjual atau menyewa kemudian memetik profit dari sana. Lebih dari itu unsur idealisme dan konstribusinya dalam memecahkan persoalan jauh depan adalah hal yang tidak bisa disembunyikan.

PT Duta Wisata Loka, yang kini menjadi *holding company* dari sedikitnya 31 perusahaan. Beberapa proyek penting telah mereka persempahkan baik secara independen maupun berkerjasama dengan pihak lain sebut saja untuk pusat perdagangan kita mengenal proyek Pasar Tanah Abang I dan II (grosir tekstil), Pasar Kramat Jati, Pasar Besar Malang, Pasar Anyer Tangerang, Pasar Tanah Abang Bukit, Pasar Jati Bunder Jakarta, Pasar Elita Sukabumi, Pasar Cilegon Baru, Pasar Bogor.

Di bidang rancang bangun kita mengenal proyek-proyek yang pernah ditangani antara lain *Wisma Gemini, Hotel Ketampon Surabaya, Pergudangan Adigraha Indah Bogor, Halim Indonesia Bank, Bank Perkreditan, Industri Manufactoring, Kantor Pemda Bekasi, Hotel Mustika Pura Bekasi*.

Di *shopping centre*, mereka telah datang dengan karya antara lain, *King Plaza Shopping Cenre, Banceuy Plaza Bandung*, dan Di real estate kita mengenal proyek-proyek, *Permukiman Trawas Surabaya, Cikawao Permai Bandung, Karapitan Permai Bandung, dan Bell-Air Resort & Hotel*. Di apartemen mereka berhasil membangun *Podok Indah Tower, Le Cristal Apartment, Permata Hijau Apartment, Baverly Tower Apartment dan Emerald Apartment*.

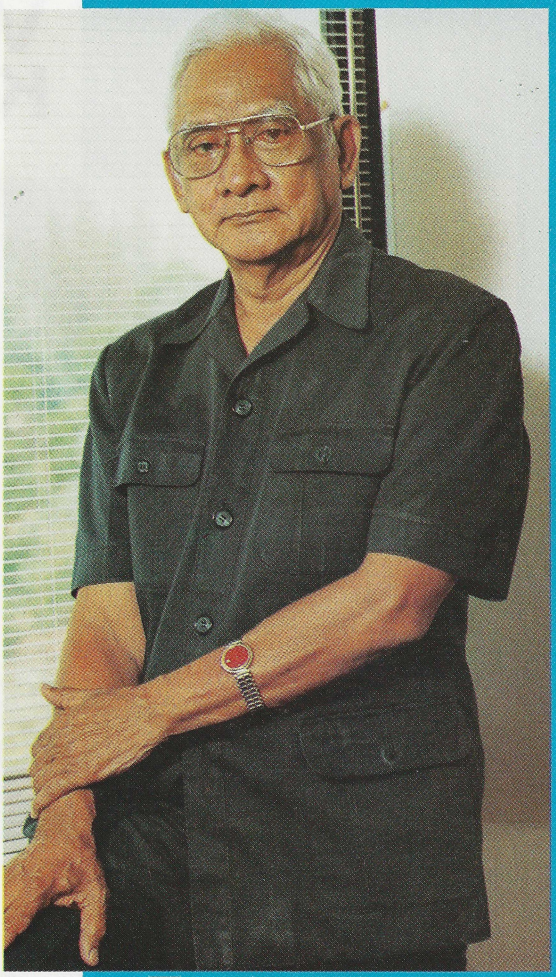
Sebagian dari produk yang mereka hasilkan mejadi perintis dari suatu konsep yang kemudian banyak diikuti oleh developer apartemen lain. Buktinya, lihatlah konsep menjual dengan sistem *strata title* yang diperkenalkan pada Apartemen Permata Hijau ■



ARTIST IMPRESSION MEGA MALL

DEVELOPER DAN PEMASARAN
PT DUTA WISATA LOKA:
MENARA BUKAKA LANTAI 4,
JL. HR. RASUNA SAID KAV. C-17
JAKARTA SELATAN, 12940,
PHONE 5220888 (HUNTING),
5220870
FAX. 5220880

KONTRIBUSI TERHADAP PEMBANGUNAN DAERAH



TJOKROPRANOLO

Tjokropranolo, mantan Gubernur DKI Jakarta periode (1977- 1982) yang lebih akrap dengan panggilan Bang Noli. Kehadirannya di Komisaris PT Duta Wisata Loka, developer proyek Mega Mall Pluit ikut memberikan bobot idealisme terhadap produk perusahaan ini. Apa yang ia katakan terhadap proyek Mega Mall Pluit yang sebelumnya dikenal sebagai daerah yang terkesan kumuh, tidak beraturan dengan tingkat kriminalitas yang cukup menonjol?

"Proyek itu memiliki bobot lebih tertutama terhadap aspek pembangunan kota, serta memberikan nilai tambah terhadap masyarakat setempat, baik menyangkut nilai lahan, pendapatan masyarakat dan menyumbangkan lapangan kerja baru. Sekaligus sedikit banyak memecahkan masalah pengangguran dan kriminalitas kota Jakarta."

Menurutnya, daerah Pluit sebenernya sangat potensial. tergantung apakah kita mau memanfaatkannya. Tidak semua developer tertarik dengan daerah semacam itu. Tapi apa yang terjadi sekarang? Ketika proyek tersebut masih dalam penyelesaian infrastruktur, nilai lahan telah melonjak tajam. Masyarakat sekitarnya pun menikmati nilai tambah dan membuka mata pencarian baru.

Proyek itu pun tidak sembarang proyek. Tapi memiliki beberapa kelebihan yang belum pernah kita kenal. Berbagai bentuk fasilitas rekreasi baru tentunya juga menambah perbendaharaan pusat rekreasi di ibukota. Bila proyek ini selesai, masyarakat tidak lagi hanya terpaku pada Ancol semata. Tapi dengan berkunjung ke tempat ini mereka merasa tidak perlu lagi pergi ke tempat lain. Karena semuanya sudah tersedia dan serba lengkap.

Kalau selama ini masyarakat Jakarta sudah memiliki Ancol sebagai salah satu pusat Rekreasi, maka dengan hadirnya, Mega Mall dengan konsep *Shopping and Leisure*, sekaligus menambah perbendaharaan arena rekreasi kota Jakarta.

Bahkan dengan harga yang jauh lebih murah dari tempat rekreasi Ancol, pengunjung sudah dapat menikmati fasilitas-fasilitas yang tidak kalah menariknya.

Dengan demikian aspek wisata pun ikut tercakup. Bahkan proyek ini direncanakan bukan hanya mampu menjaring, masyarakat Pluit sekitarnya, atau masyarakat Jakarta umumnya, lebih-lebih ditujukan juga kepada turisme yang berkunjung ke Indonesia. Bila mereka ingin berbelanja, tidak perlu merasa kuatir bila keperluannya tidak tersedia. Sebab, Mall ini setara dengan Mall besar lain di luar negeri. Aspek *tenant mix*-nya pun sangat diperhatikan ■

"Proyek itu memiliki bobot lebih tertutama terhadap aspek pembangunan kota, serta memberikan nilai tambah terhadap masyarakat setempat, baik menyangkut nilai lahan, pendapatan masyarakat dan menyumbangkan lapangan kerja baru. Sekaligus sedikit banyak memecahkan masalah pengangguran dan kriminalitas kota Jakarta."